

58同城 | 安居客

张弛有度

2019年上半年楼市总结

PROPERTY REPORT



张弛有度

2019年上半年
楼市政策

政策调控：“房住不炒”仍是楼市主旋律

时间	会议	内容
2018年12月	全国住房和城乡建设工作会议	以稳地价、稳房价、稳预期为目标，保持调控政策的连续性稳定性
2019年1月	防范化解重大风险专题研讨	稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案
2019年3月	两会政府工作报告	落实地方主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系
2019年4月	中央政治局会议	坚持房住不炒定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制

- 2019年4月，中央政治局会议44字定调房地产市场，再次强调“房住不炒”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

政策调控： 房地产调控政策张弛有度 因城施策持续进行

调控关键词

限售

赤峰、苏州

限购

西安

公积金

中山、湖南省

土地

东莞、苏州、杭州

房贷

杭州、成都

- 2019年上半年各地频频出台房地产调控政策，不只针对房价单一维度，包括地价、限售、限购、公积金等多维度政策均同时出现，这一趋势也将在下半年延续。

人才政策：抢人大战白热化 为留住人才各出“奇招”

城市	人才政策	时间	城市	人才政策	时间
镇江	全日制本科以上学历毕业生就业5年内，购买首套自住商品住房，可享受缴纳契税补贴，高校毕业生再分3年给予不同额度的购房补贴	2019年1月1日	无锡	大专及其以上学历、年龄在45周岁以下的人员，即可办理人才引进落户。	2019年3月1日
海口	在学历、年龄上进一步放宽了人才落户的条件，人才本人、配偶、未成年子女可以落户，符合条件的父母也可以落户。	2019年1月6日	苏州	放宽投靠子女落户条件，父母投靠子女落户不再要求子女落户年限满5年，不再要求住房人均18㎡面积，30天办理父母投靠落户。	2019年3月1日
北京	享受国务院政府特殊津贴的高技能人才等五类人，可按规定直接办理人才引进，获北京市户口，其配偶及未成年子女可一并随调随迁。	2019年1月10日	青岛	住房补贴标准为本科毕业生500元/月，硕士800元/月，博士1200元/月；紧缺专业硕士研究生1200元/月，紧缺专业博士研究生1500元/月。	2019年3月4日
广州	将学士、硕士和博士学历人员年龄限制分别从35、40、45周岁调整到40、45、50周岁。同时，高校应届毕业生可直接入户。	2019年1月11日	日照	择业期到日照市企业就业的全日制硕士研究生，给予2000元生活补贴、400元社保（房租）补贴。到日照市企业就业的全日制“双一流”高校本科毕业生，每月给予800元补贴	2019年3月11日
襄阳	放宽城镇落户条件，高校、职业院校（含技校）毕业生凭毕业证可在居住地或工作地落户	2019年1月28日	石家庄	取消所有落户限制，群众凭居民身份证、户口簿可向落户地派出所申请户口迁入，配偶、子女、双方父母户口可一并随迁	2019年3月18日
嘉兴南湖	符合申请条件的硕士、博士研究生在购买首套自住房时，补助金额提高至10万元、30万元。	2019年1月28日	海南省	未在海南落户的引进人才在海南购买唯一住房，以及已在海南落户的引进人才在海南购房，申请商业性个人住房贷款的首付比例，均享受本省户籍居民家庭同等待遇。	2019年3月29日
大连	参加社会保险满1年可参加积分落户的标准降低为6个月	2019年2月1日	杭州	全日制大学专科及以上人才，在杭工作并缴纳社保的，可直接落户	2019年4月4日
宁波奉化区	本科或中级职称人才，给予购房款总额15%，最高10万元购房补贴。	2019年2月3日	呼和浩特	大学毕业生住宅可以享受所在区域市场价格的50%来购房，不过在5年之内不得上市交易。而对于大学生毕业生公寓则可享受2年免租金，超过2年的按照标准缴纳租金。	2019年4月18日
常州	取消购房面积不小于50㎡的要求，放宽重点群体落户条件，降低购房和投靠标准	2019年2月11日	宁波	符合相关条件的本科生在购买家庭首套唯一住房最高可获得不超过8万元的补贴，高层次人才最高可获得60万元的住房补贴	2019年4月21日
宁波北仑区	青年公寓低于市场价20%向青年出售、首次购买家庭唯一住房给予1-2万元购房落户补贴、每年不低于3000元的租房补贴	2019年2月12日	苏州吴中区	每年提供一定数量房源面向优质高科技企业和高层次人才定向优惠出售;符合购房条件的企业或个人经认定后给予优购房实际销售价格20%-30%不等的折扣奖励。	2019年4月24日
西安	全国高等院校在校学生(教育部学信网在册人员)，均可迁入落户。本科(含)以上学历取消了年龄限制;本科(不含)以下学历的，年龄由35岁(含)放宽到45岁(含)以下。	2019年2月13日	南宁	拟按照高层次人才认定的类别分类实施首次购房补贴，A类人才首次购房补贴200万元，B类人才120万元，C类人才60万元，D类和E类人才分别予以40万元、20万元的购房补贴	2019年5月23日
南京	落户的社保缴纳门槛变为“累计缴纳社保不少于24个月”，积分落户新政买房最高加90分。	2019年2月14日	海南省	实际引进并在海南工作但尚未落户的各类人才，购房社保或个税年限由原来的2年或5年统一降低为1年	2019年6月27日
亳州	引进高层次人才随迁配偶安置工作统筹安排	2019年2月16日	上海	向浦东新区下放国内人才引进直接落户和留学回国人员落户审批权	2019年7月1日
南昌	将进一步加大对现有人才落户政策及系列政策的宣传和兑现力度，为各类人才提供更加便捷的服务。同时，积极研究符合实际、切实可行的引才计划。	2019年2月22日	重庆	在渝工作的高层次人才可获得最高2000万元“人才贷”	2019年7月3日
深圳	将“秒批”拓展到在职人才引进、留学回国人员引进、博士后入户及其配偶子女随迁。	2019年2月27日			

张弛有度

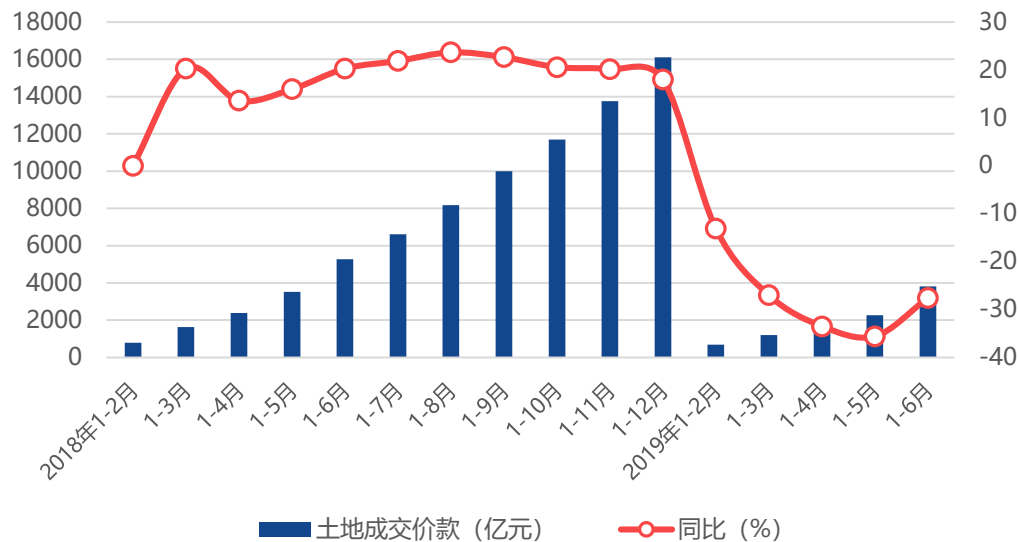
2019年上半年
新房市场

土地市场：2019年上半年土地购置面积同比下行明显

2018年1月-2019年6月全国土地购置面积



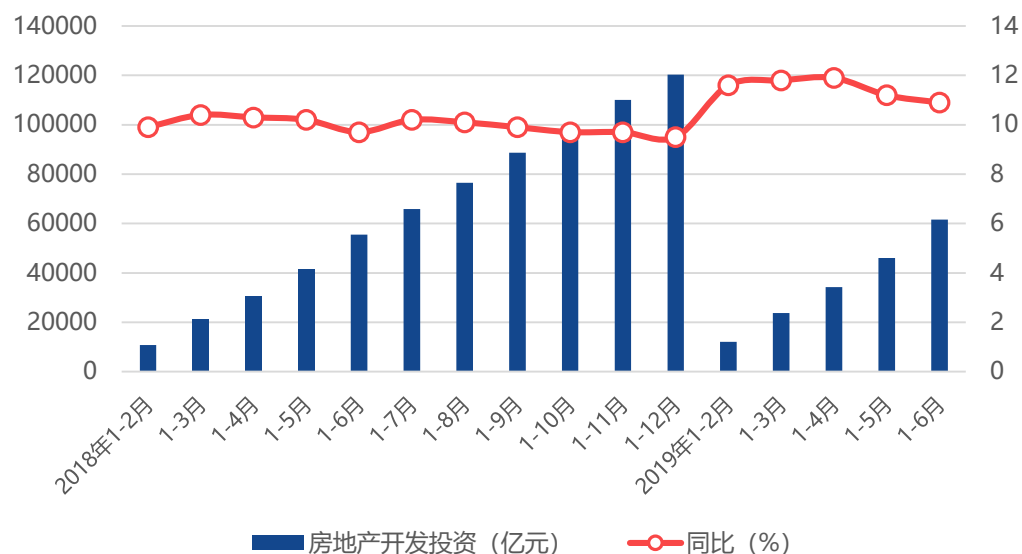
2018年1月-2019年6月全国土地成交款



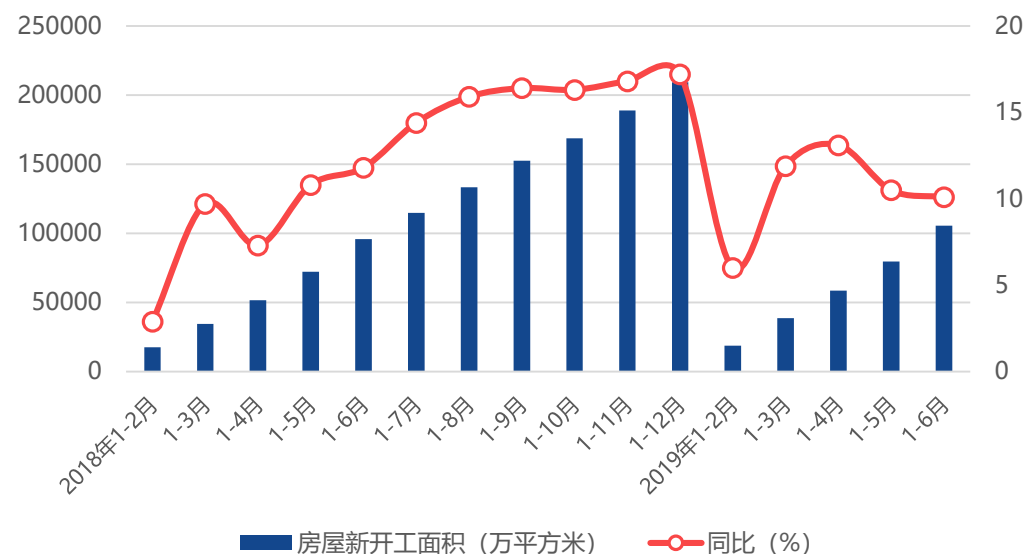
- 全国土地购置面积同比下行明显，2019年1-6月份，房地产开发企业土地购置面积8035万平方米，同比下降27.5%，降幅比1-5月份收窄5.7个百分点；土地成交价款3811亿元，下降27.6%，降幅收窄8.0个百分点。

开发表现：房地产开发投资同比增速持续上涨

2018年1月-2019年6月房地产开发投资



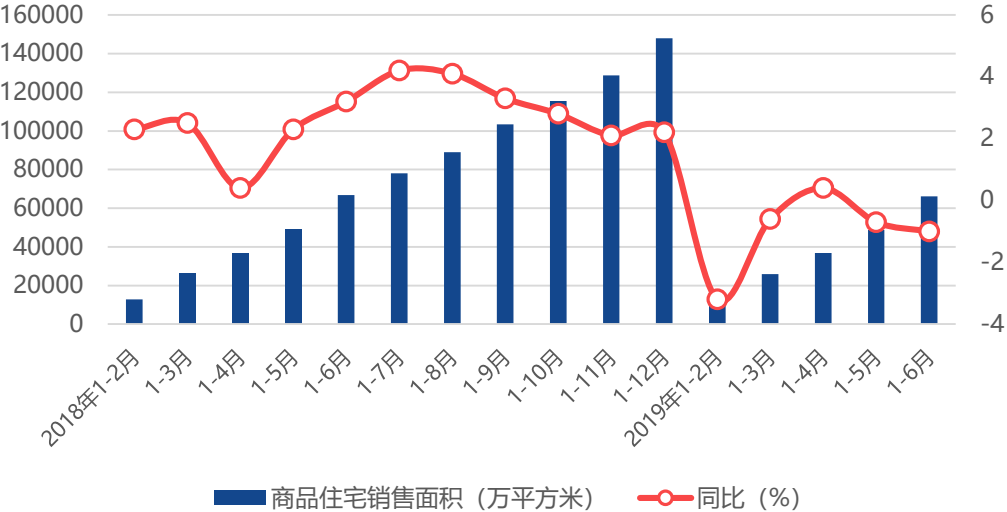
2018年1月-2019年6月房屋新开工面积



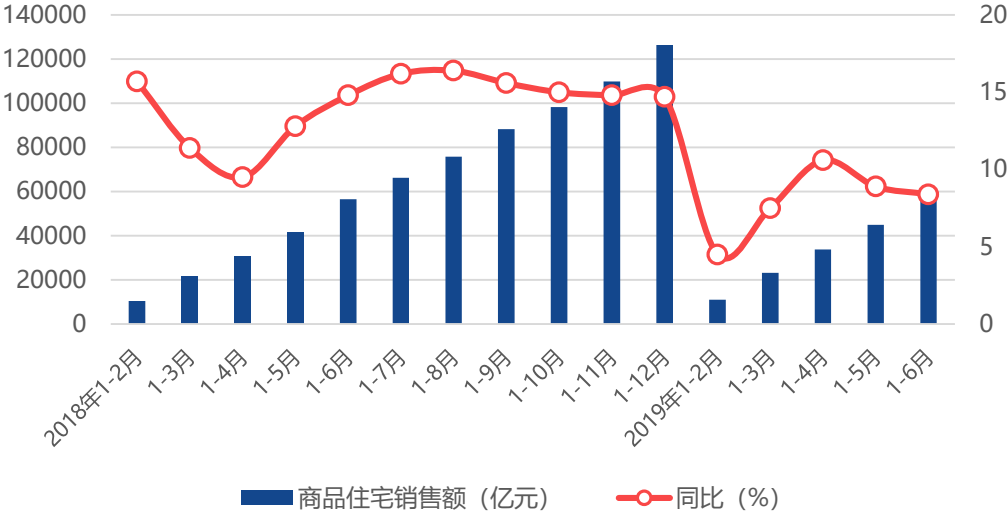
- 2019年1-6月份，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%，与去年相比增速上涨，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。
- 房屋新开工面积105509万平方米，增长10.1%，增速回落0.4个百分点。住宅新开工面积77998万平方米，增长10.5%。

市场表现：商品房销售面积增速回落 销售额涨幅趋缓

2018年1月-2019年6月商品房销售面积



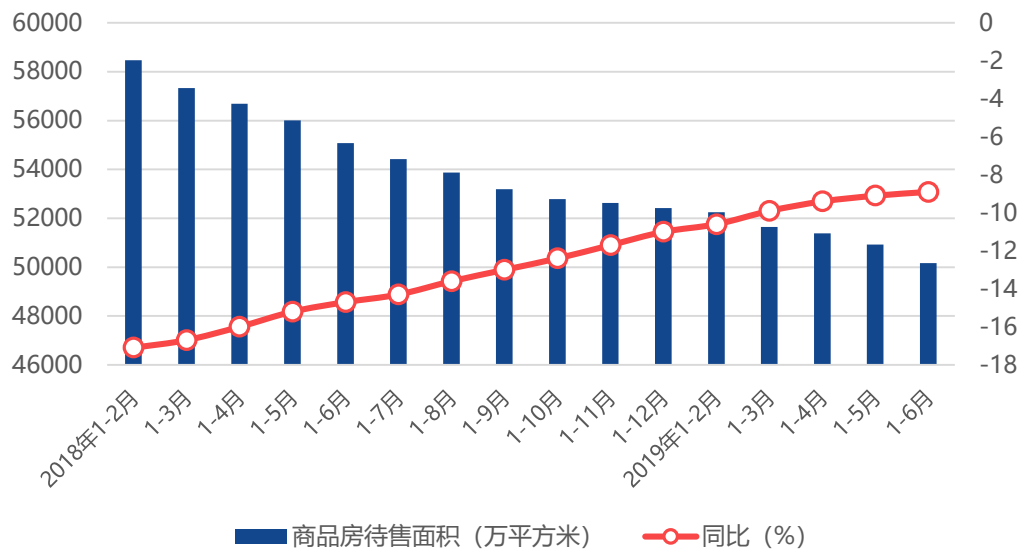
2018年1月-2019年6月商品房销售额



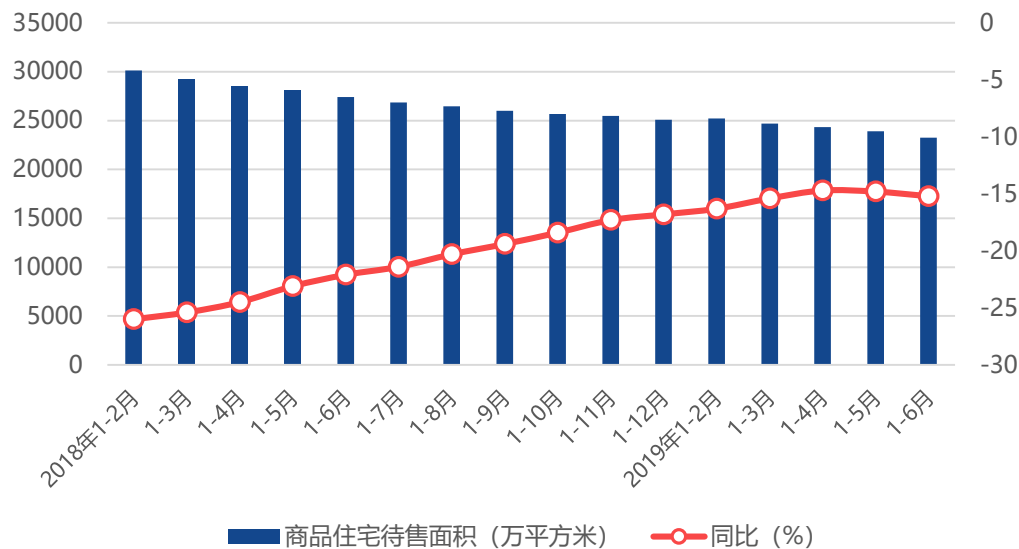
- 2019年1-6月，商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%，住宅销售面积下降1.0%，办公楼销售面积下降10.0%，商业营业用房销售面积下降12.3%。商品房销售额70698亿元，增长5.6%，增速回落0.5个百分点。其中，住宅销售额增长8.4%，办公楼销售额下降12.5%，商业营业用房销售额下降10.0%。

市场表现：2019年商品房待售面积仍呈现下行趋势

2018年1月-2019年6月商品房待售面积



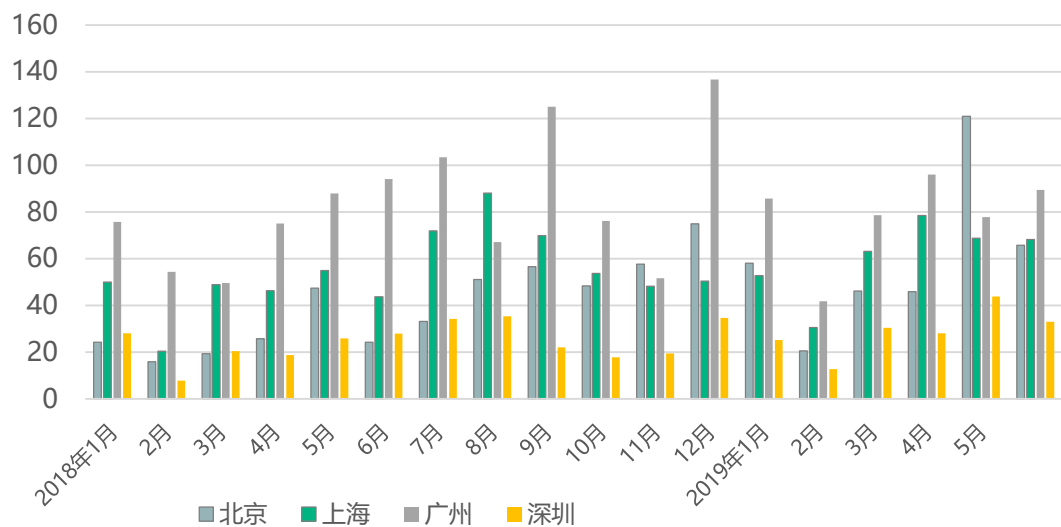
2018年1月-2019年6月商品住宅待售面积



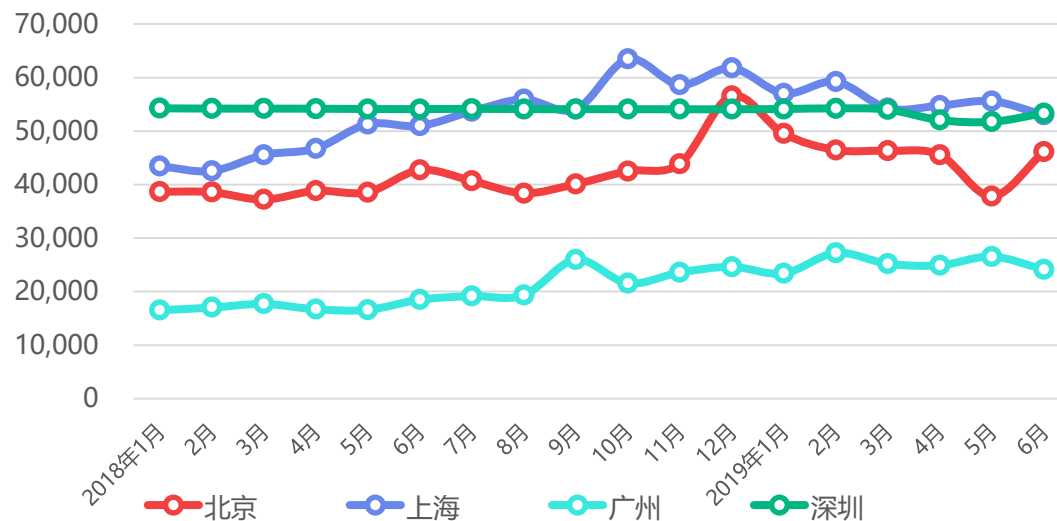
- 进入2019年，全国商品房库存继续呈下行态势，截止2019年6月商品房待售面积50162万平方米，比5月末减少766万平方米。其中，住宅待售面积减少672万平方米，办公楼待售面积增加16万平方米，商业营业用房待售面积减少74万平方米。

市场表现：一线城市成交量同比上涨近四成 北上价格出现回落

2018年1月-2019年6月一线城市商品住宅成交面积
(万平方米)



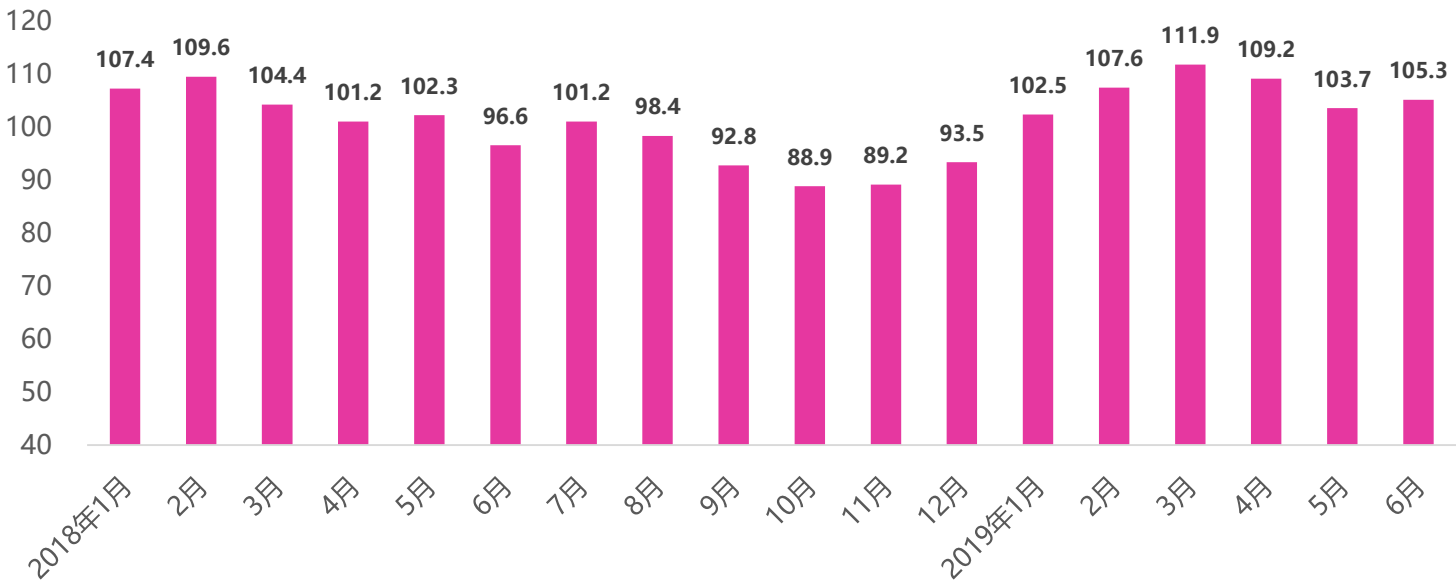
2018年1月-2019年6月一线城市商品住宅成交均价
(元/平方米)



- 2019年1-6月，一线城市的商品住宅成交总量同比上涨近四成，其中北京的成交面积同比上涨超1倍。
- 成交均价方面，深圳的新房成交价格依然保持平稳，北京、上海的成交均价呈现回落的态势。

用户行为：购房者信心指数上扬后略有回落

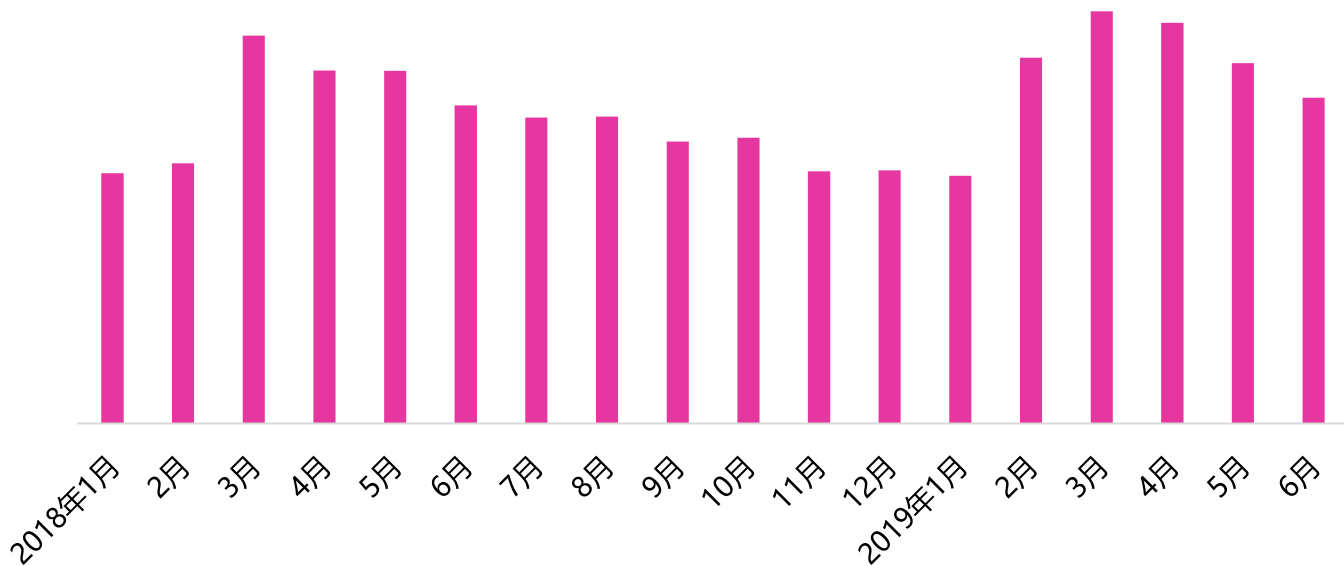
购房者信心指数



- 2018年11月开始，购房者信心指数逐渐上扬，2019年3月购房者信心指数为111.9，为年内最高值，4月份后出现回落。

用户行为：新房找房热度同比去年上涨约一成

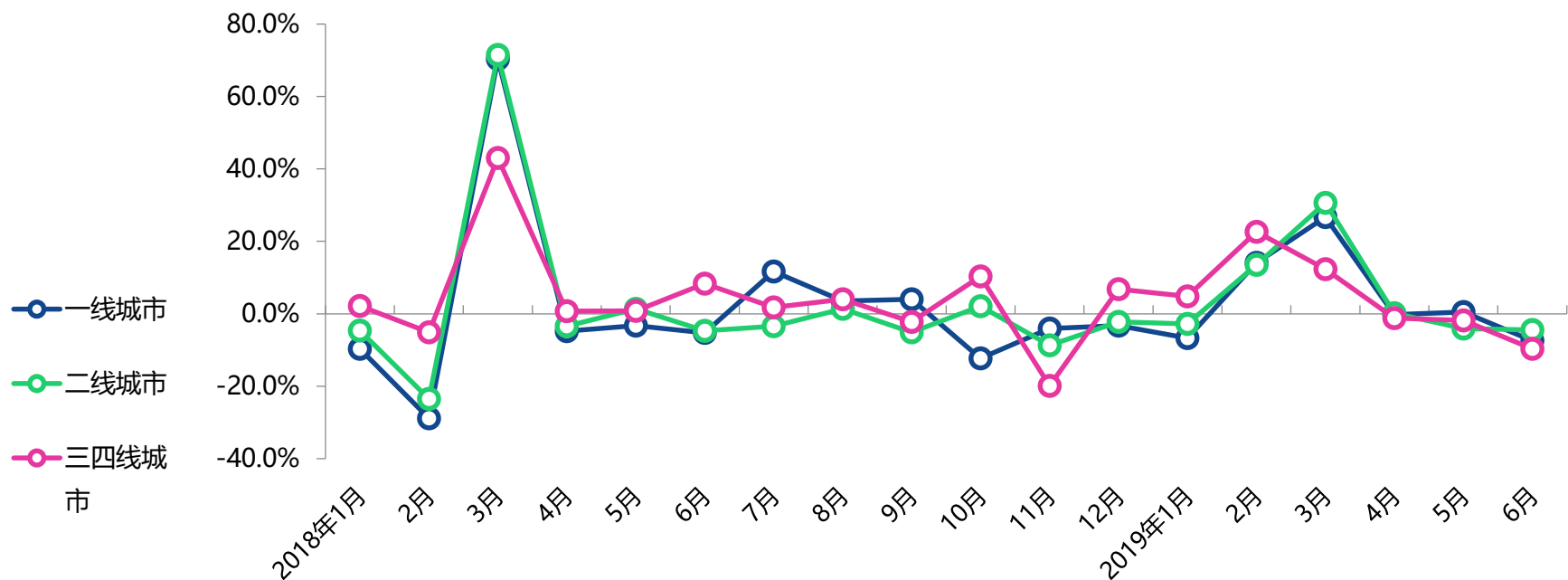
2018年1月-2019年6月新房月度访问量



- 2019年上半年，用户对于新房的找房热度也呈现出先升后降的趋势，但同比去年还是有约一成的涨幅。

用户行为：3月后一二线城市找房热度回暖 二季度热度趋稳

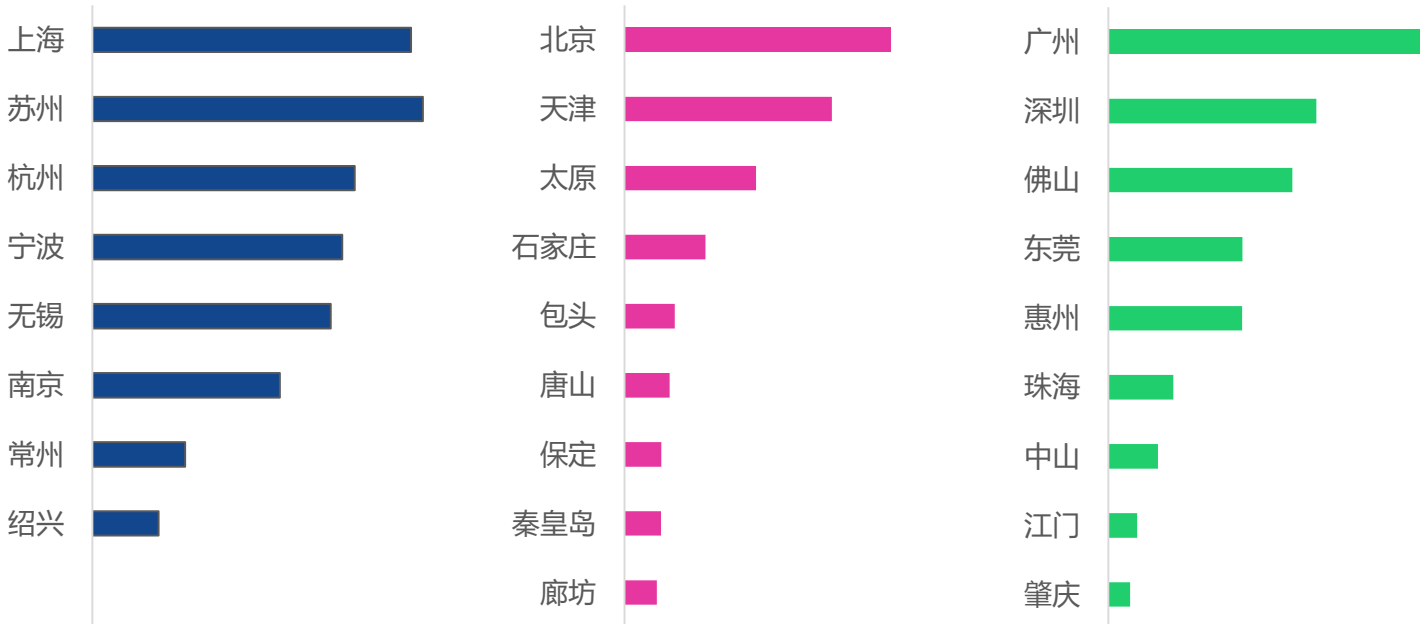
2018年1月-2019年6月不同城市级别找房热度环比趋势



- 从不同城市级别的找房热度来看，2019年2-3月，各级别城市新房找房热度都保持上涨，3月份一二线城市的找房热度再次回暖，4-6月份找房热度基本保持平稳。

用户行为：环一线城市找房热度稳步增长 苏州热度超上海

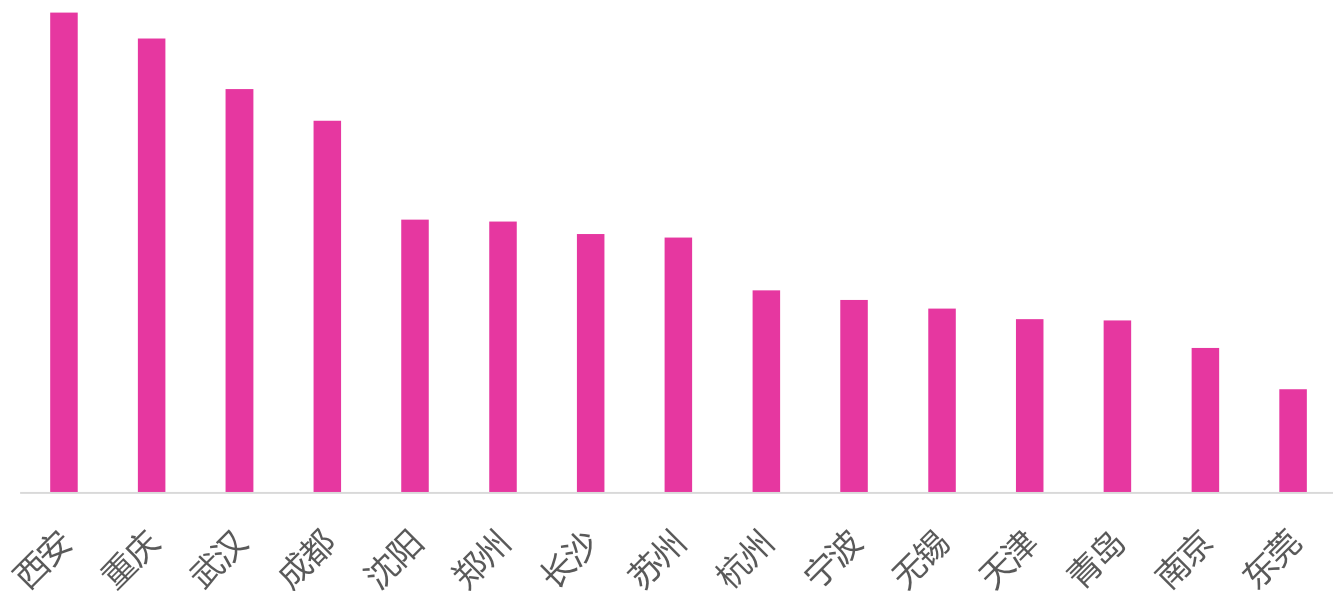
2019年上半年一线及周边城市用户找房热度



- 2019年上半年，一线城市及周边城市的找房热度总体同比上扬，环京、环沪及环深圳城市群找房热度同比涨幅超一成。
- 上半年部分一线周边城市热度上涨明显，苏州找房热度超过上海，同比涨幅42.6%。

用户行为：西部城市找房热度领先 武汉热度依旧保持上涨

2019年上半年新一线15城新房用户找房热度



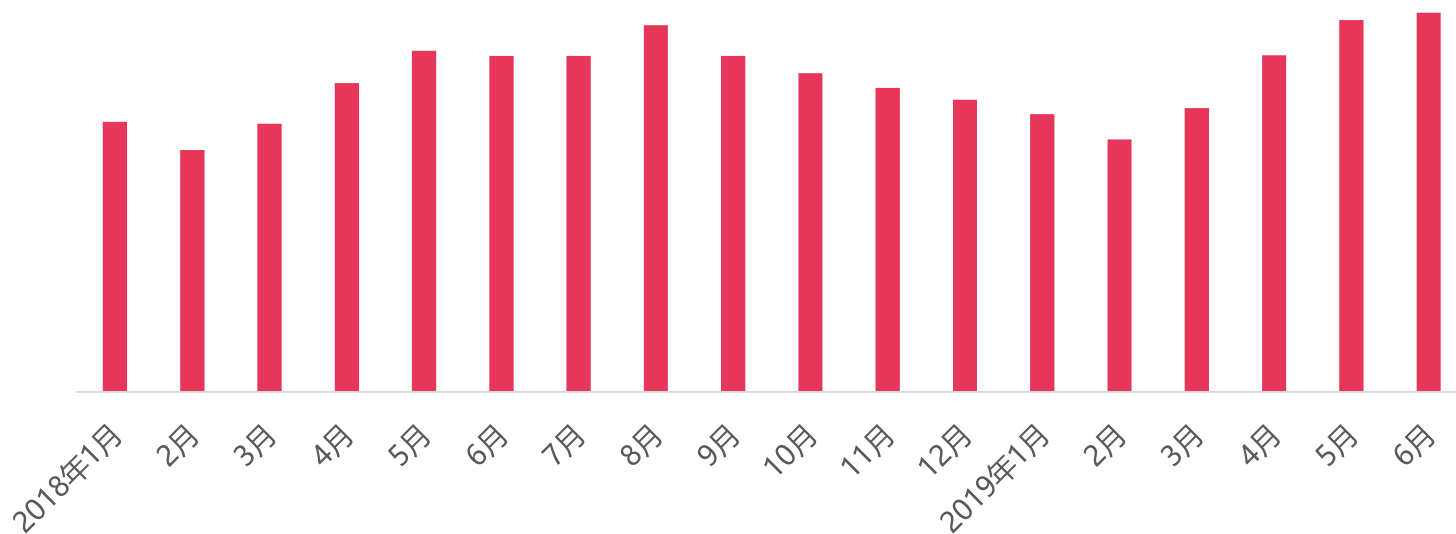
- 2019年上半年新一线城市中新房热门找房城市为西安、重庆、武汉、成都。
- 其中武汉新房找房热度上涨约13%，沈阳新房找房热度也有三成的涨幅。

张弛有度

2019年上半年
二手房市场

市场表现：二手房挂牌房源量总体呈上涨趋势

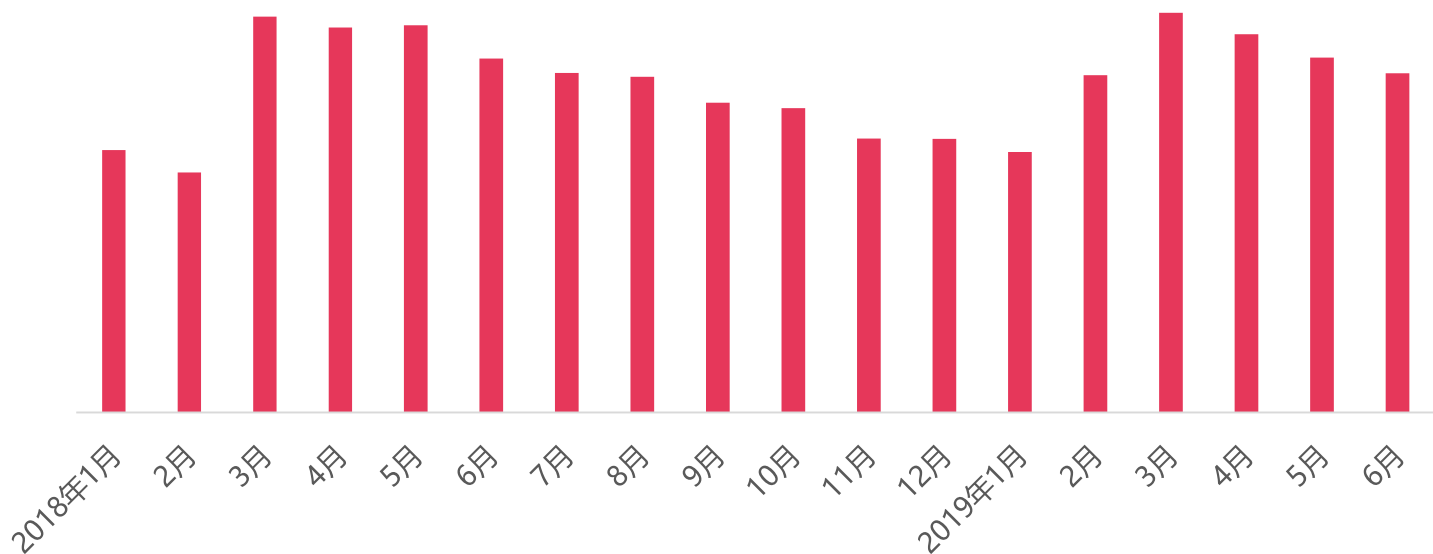
2018年1月-2019年6月全国二手房挂牌房源量月度走势



- 2019年上半年，全国二手房挂牌房源量总体呈现上涨趋势，同比去年上涨7.7%；5-6月挂牌房源量达到顶峰。

市场表现：上半年二手房访问量同比略有上涨

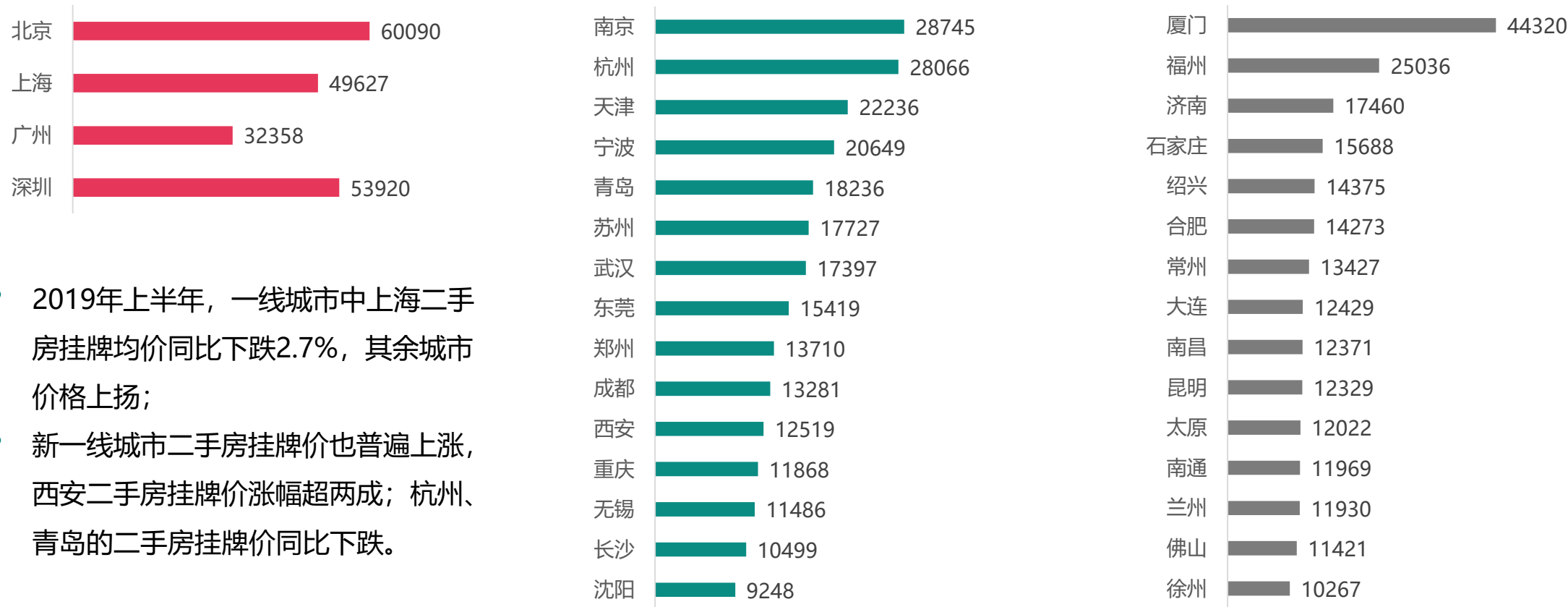
2018年1月-2019年6月全国二手房访问量月度走势



- 2019年上半年，全国二手房访问量同比去年略有上涨。
- 从月度走势来看，2月份二手房访问量同比涨幅约四成，其余月份与去年相比基本保持平稳。

市场表现：城市二手房挂牌均价多同比上扬

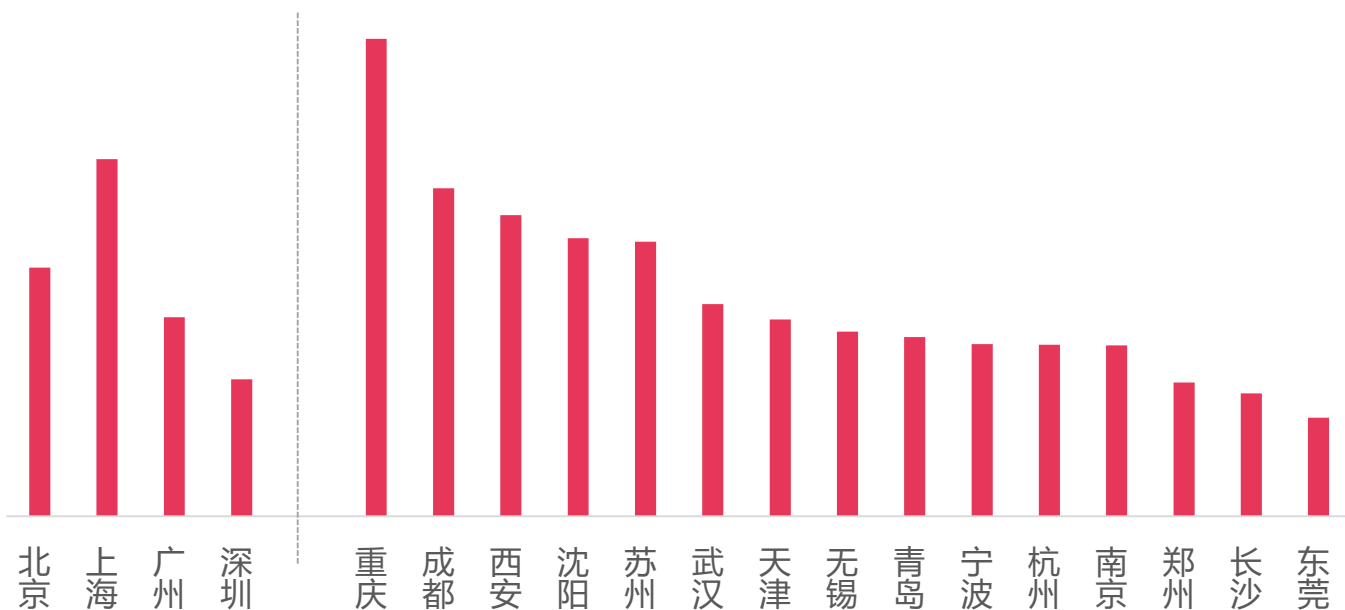
2019年上半年城市二手房挂牌价情况（元/平方米）



- 2019年上半年，一线城市中上海二手房挂牌均价同比下跌2.7%，其余城市价格上涨；
- 新一线城市二手房挂牌价也普遍上涨，西安二手房挂牌价涨幅超两成；杭州、青岛的二手房挂牌价同比下跌。

用户行为：重庆二手房热度高于一线城市

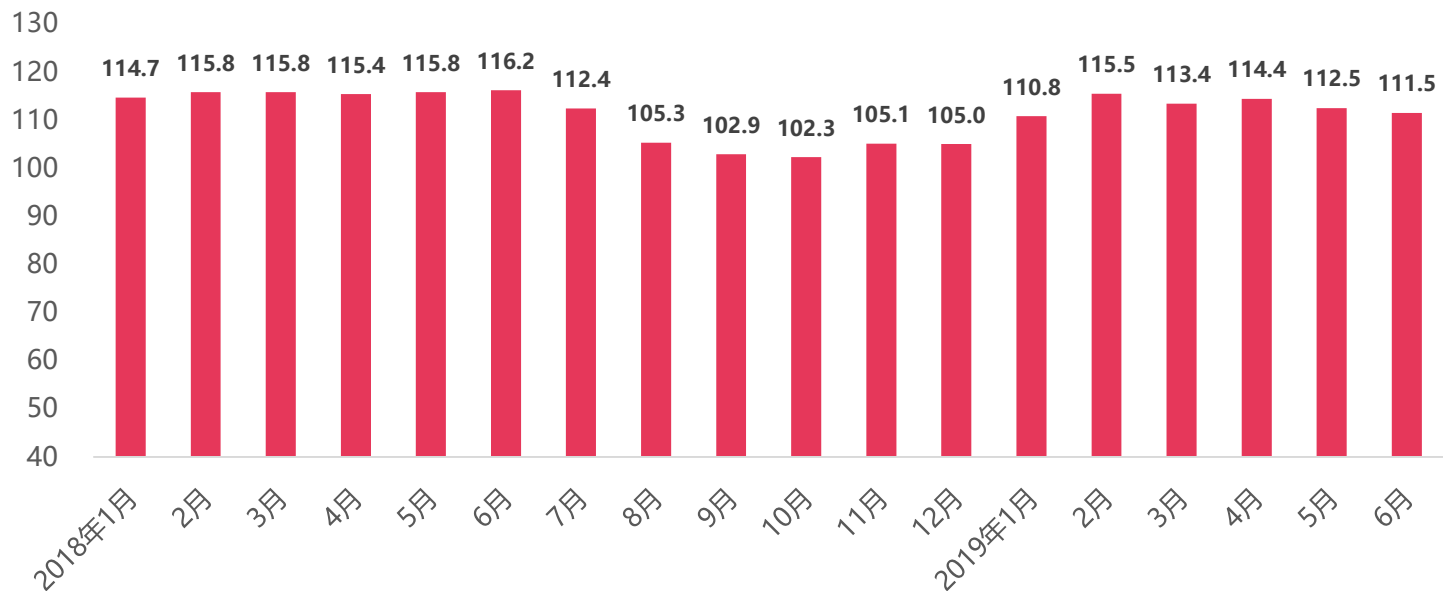
2019年上半年城市二手房找房热度



- 2019年上半年，一线城市中二手房找房热度最高的是上海，新一线城市中，重庆的二手房找房热度最高，其次为成都、西安等城。

用户行为：房地产经纪人对今年楼市抱有信心

经纪人信心指数



- 2019年房地产经纪人信心指数持续保持高位，5月份信心指数为112.5。
- 近期多地楼市政策微调，短期内经纪人信心出现波动，但从趋势来看，经纪人对今年的市场呈乐观态度。

张弛有度

未来展望

展望1：调控换挡 下半年调控愈加精准

近期“因区施策”情况

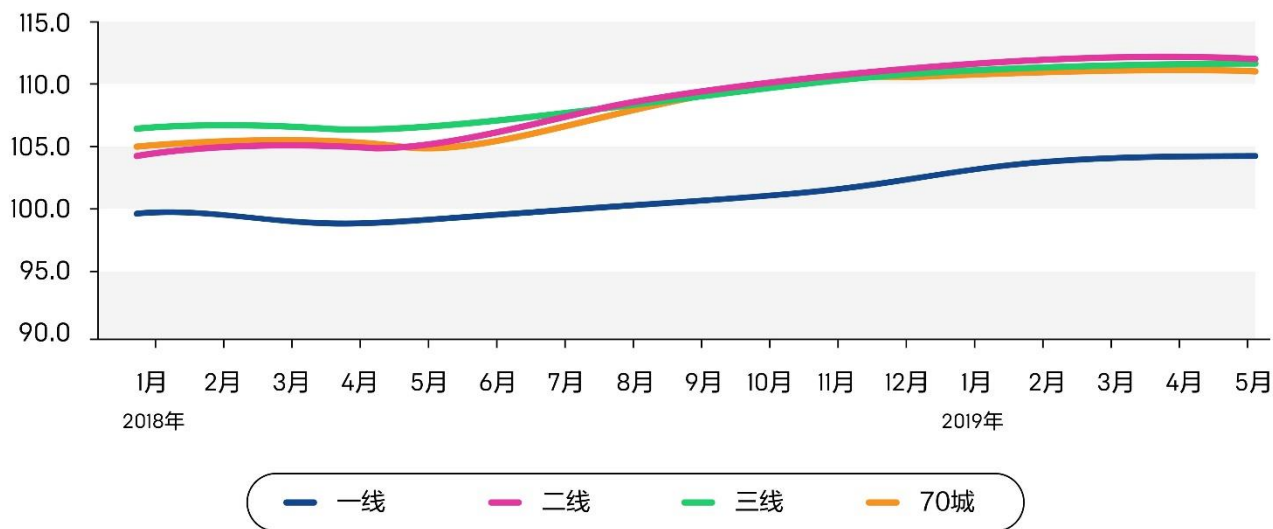
- 从调控换挡上来看，从全国严控到因城施策的指导方针变化，体现了调控政策将依然保持稳定、长短结合的节奏不变，同时因城施策的换挡还将在各城市深化到“**因区施策**”。
- 类似苏州针对园区等热点区域进行有针对性调控的政策也将在不同城市呈现，同一城市不同区域的调控分化将成为常态。

地区	政策
嘉兴南湖区	符合申请条件的硕士、博士研究生在购买首套自住房时，补助金额提高至10万元、30万元。
宁波北仑区	青年公寓低于市场价20%向青年出售、首次购买家庭唯一住房给予1-2万元购房落户补贴、每年不低于3000元的租房补贴。
苏州工业园区、高新区	苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域，新房限售3年；苏州工业园区全域二手房，限售5年。（7月24日扩展到全市）
南京高淳区	在南京无房的外地户籍居民，在高淳买房只需有南京居住证、劳务合同或者营业执照，无需再提供近三年内累计两年社保或个税证明，且只能购买一套。
西安临潼区	将临潼区纳入住房限购范围

展望2：城市换挡 下半年分化将持续

- 从城市换挡来看，则呈现出在整体稳定的局面之下，不同城市分化加剧，三四线城市房价上涨的现象将在下半年出现分化，一二线城市仍将保持一定热度，但热度更为聚焦到强二线城市，三四线及以下城市在五大城市群仍将保持一定热度，但部分三四线城市或将迎来降温潮，这一现象值得关注。

2018年1月至2019年5月70个大中城市房价指数同比变化



数据来源：国家统计局

展望3：心态换挡 下半年看平已占主流

- 用户对于后市看平的心态已经占据主流，从58安居客线上的调研数据来看，今年上半年市场心态的重要转折点在5月，5月也是2019年以来第一次出现用户和经纪人信心指数出现双降的月份，用户信心指数的下降明显大于经纪人。因此，2019年市场不会出现单边市场热度持续上扬的格局，整体稳定、小幅波动应该是主流趋势。

购房者认为政府是否会继续调控抑制房价上涨？



报告说明

1. 数据来源：

58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 数据周期及指标说明：

报告整体时间段：2018.01-2019.06

具体数据指标参考各页标注

3. 版权声明：

58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58 安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款：

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

58同城 | 安居客

张弓也度

PROPERTY REPORT

58房产研究院首席分析师 — 张 波

58房产研究院资深分析师 — 代金玲

联系方式 zhangbo_ajk@58.com

地 址 上海市浦东新区东方路1217号
陆家嘴金融服务广场13/15F